

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 691 - Mülheimer Straße / Goethestraße -

Stadtplanerisches Ziel insgesamt ist die Erhaltung und Förderung der Funktion als qualitativ hochwertiger zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum). Dazu wurde das Plangebiet im Westen als Mischgebiet (MI) und im Osten als Allgemeines Wohngebiet (WA) jeweils mit einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Für das Mischgebiet wurden Lotterien- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht ausgewiesen worden und sollen sich nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung) erfasst und bewertet sind. Demnach stehen dem Bebauungsplan keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen entgegen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen berechnet. Die schalltechnische Untersuchung mit den beiden Lärmkarten (Tag- bzw. Nachtwerte) ist als Anlage dem Umweltbericht beigelegt. Der Planbereich unterliegt im Wesentlichen den verkehrlichen Belastungen durch die Mülheimer Straße und Falkensteinstraße. Aufgrund der hohen Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm ist zur Gewährleistung von angemessenen Wohn- und Arbeitsverhältnissen eine Abschirmung des Außenlärms durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (Fassade, Fenster, Rollladenkästen, etc.) erforderlich.

Obwohl entlang der Mülheimer Straße eine Überschreitung des Grenzwertes für Stickstoffdioxid (NO₂) vorliegt und die zukünftige Entwicklung nicht abzusehen ist, werden die zum Wohnen genutzten Gebiete planungsrechtlich bestätigt. Da die vorliegende Planung zum Ziel hat, die vorhandenen Nutzungen durch die Ausweisung als Mischgebiet (im westlichen Teil) bzw. als Allgemeines Wohngebiet (im östlichen Teil) in geschlossener Bauweise zu sichern, bleiben die vorhandenen Strukturen nahezu unverändert. Eine Beeinflussung der Immissionssituation findet nicht statt. Weder ist eine Verschlechterung noch eine Verbesserung der Immissionssituation durch die Planung zu erwarten.

Die gemäß § 47 Landschaftsgesetz (LG NW) geschützte Allee auf der Goethestraße hat eine kleinklimatisch positive Wirkung für die Bewohner und wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Im Plangebiet liegt eine Altstandortfläche, die im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer G12.052 registriert ist. Bei der gekennzeichneten Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Gießereistandort (Flurstücke Nr. 153 und 726), der erhebliche Bodenbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweist. Zur Unterbindung des Direktkontaktes Boden – Mensch ist eine vollständige Versiegelung dauerhaft zu erhalten. In Abstimmung mit der Unteren Boden-schutzbehörde der Stadt Oberhausen kann die Versiegelung in Teilbereichen auch durch eine geeignete Bodenabdeckung ersetzt werden. Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Über den Verbleib von ausgebauten

Bodenmaterialien ist durch den Fachgutachter ein Nachweis zu fertigen, der zur behördlichen Einsichtnahme aufzubewahren ist.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen durch Bürger/innen vorgebracht.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Von den Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen folgende Punkte vorgebracht und im weiteren Verfahren durch die Stadt Oberhausen abgewogen:

- Bergbaueinwirkungen

Die Bezirksregierung Arnsberg hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Concordia" über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld "Methost" liegt. Nach den ihr vorliegenden Unterlagen hat der Abbau bis ca. 110 m unter Gelände unter einer ca. 90 m mächtigen Mergelschicht stattgefunden. Sie hat deshalb eine Kennzeichnung der Fläche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorgeschlagen.

Dem Vorschlag wurde gefolgt. Der Bebauungsplan enthält vorsorglich eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, worin auf die ehemalige Bergbautätigkeit und die ggf. notwendigen Sicherungsmaßnahmen hingewiesen wird.

- Bestandsschutz bestehender Betriebe

Die Industrie- und Handelskammer hat darauf verwiesen, dass die gewerblichen Tätigkeiten der vorhandenen Unternehmen durch die Planung und Realisierung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden dürfen und bestehende Betriebe planungsrechtlich weiterhin zulässig sein müssen.

Einschränkungen ergeben sich für die im Plangebiet und im Umfeld des Bebauungsplans vorhandenen Betriebe durch die geplanten Festsetzungen nicht. Vorhandene Betriebe, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen genießen der Genehmigung entsprechend Bestandsschutz.

Gründe für die Wahl des Bebauungsplans nach Abwägung von Planalternativen

Im Wesentlichen sollen vorhandene städtebauliche Strukturen im Plangebiet gesichert und das Nahversorgungszentrum qualitativ gestärkt werden. Alternativ wäre der Verzicht auf die Steuerungsmöglichkeit der zukünftigen Nutzungen möglich, das vorgenannte Ziel dadurch aber stark gefährdet. Insofern wurde der Bebauungsplan in der vorliegenden Form aufgestellt.



Oberhausen, 15.09.2015

Stv. Bereichsleiterin -Stadtplanung-